

BURMISTRZ TŁUSZCZA



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA
(obszary 3-12)

TŁUSZCZ 2017

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (<i>obszary 3-12</i>)	
--	--

sporządzający:	Burmistrz Tłuszcza
wykonawca:	BUDPLAN  Budplan Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
autor opracowania:	mgr inż. Adrianna Potocka

<u>1.</u>	<u>PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY</u>	<u>4</u>
1.1.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	4
1.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
1.3.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
1.4.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	5
1.5.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
<u>2.</u>	<u>CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM</u>	<u>7</u>
2.1.	POŁOŻENIE I ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
2.2.	PRZEZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE PLANU	9
2.3.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
<u>3.</u>	<u>WYDATKI MIASTA.....</u>	<u>10</u>
3.1.	WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGI.....	10
3.2.	WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ UKŁADU DROGOWEGO	11
3.3.	WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	12
<u>4.</u>	<u>DOCHODY MIASTA</u>	<u>13</u>
4.1.	DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
4.2.	DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.....	14
4.3.	DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI	15
<u>5.</u>	<u>WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW.....</u>	<u>16</u>
<u>6.</u>	<u>WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE</u>	<u>16</u>

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY

1.1. Podstawy formalno-prawne

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zakres prognozy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z §11 ww. rozporządzenia prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody gminy związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Podstawę formalną prognozy stanowi:

- Uchwała Nr XIV.212.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza,
- Umowa Nr WU.272.3.2017 z dnia 06.02.2017 r. zawarta pomiędzy Gminą Tłuszcz a firmą Budplan Sp. z o.o.

1.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.);

- Uchwała Nr VIII.110.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości;
- Uchwała Nr XV.227.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII.110.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości.

1.3. Źródła informacji

- Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Tłuszczu;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, przyjęte uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003r., zmienione uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) przyjęty uchwałą nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r.;
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) przejęte Uchwałą Nr VI/52/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2011 r.;
- Analiza cen rynku nieruchomości;
- Cenniki branżowe;
- Literatura fachowa.

1.4. Przedmiot opracowania

Plan obejmuje dziesięć częściowo zainwestowanych obszarów o powierzchni łącznej ok. 76,48 ha, rozproszonych po całym terenie miasta Tłuszcza. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1-8 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu:

- załącznik nr 1 – obszar 3 o powierzchni ok. 6,66 ha przy ul. Mazowieckiej,
- załącznik nr 2 – obszar 4 o powierzchni ok. 36,24 ha przy ul. Mazowieckiej,
- załącznik nr 3 – obszar 5 o powierzchni ok. 0,95 ha przy ul. Wacława Sieroszewskiego,
- załącznik nr 4 – obszar 6 o powierzchni ok. 20,59 ha w rejonie ulic Zaściankowej i Słowicza,
- załącznik nr 5 – obszar 7 o powierzchni ok. 1,82 ha między ulicami Nową i Kolejową,
- załącznik nr 6:
 - obszar 7 o powierzchni ok. 0,17 ha przy ul. Szklanej,
 - obszar 8 o powierzchni ok. 0,69 ha przy ul. Przemysłowej,
- załącznik nr 7:
 - obszar 10 o powierzchni ok. 8,24 ha w rejonie ulicy Długiej,
 - obszar 11 o powierzchni ok. 0,19 ha przy ul. Raclawickiej,
 - obszar 12 o powierzchni ok. 0,92 ha przy ul. Raclawickiej,
- załącznik nr 8 – legenda planu.

1.5. Cel i zakres opracowania

Przyjęta ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma na celu określenie skali zmiany budżetu Miasta Tłuszcz, wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres opracowania ograniczony jest do określenia wartości zobowiązań finansowych miasta w odniesieniu do prawa własności gruntu pod projektowany układ drogowy, realizacji infrastruktury technicznej i budowy sieci dróg, korzyści ekonomicznych dla gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wyniku końcowego – bilansu dochodów i wydatków Miasta Tłuszcz, związanych z uchwaleniem projektu planu miejscowego.

2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

2.1. Położenie i istniejący stan zagospodarowania terenu

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 3 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: linia prosta od zachodniej granicy działki ew. nr 185 do wschodniej granicy działki ew. nr 205/2,
- od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 205/2,
- od południa: południowe granice działek ew. nr 205/2, 205/1, 204/2, 204/1, 202/1, 202/2, 200/1, 198/2, 196, 194, 188, 185,
- od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 185.

Zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 4 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: północna granica działki ew. nr 216, południowa granica działki ew. nr 155, przez działkę ew. nr 155, północno-zachodnie granice działek ew. nr 152, 151, północne granice działek ew. nr 151, 150/2, 150/1, zachodnia granica działki ew. nr 206, przez działkę ew. nr 206, północne granice działek ew. nr 248, 249, 230/3,
- od wschodu: wschodnie granice działek ew. nr 230/3, 230/4, 230/5, 230/6, 231/2, 232/5, 232/7, 232/9, 233/4, 259/11, 259/5, 259/6, 259/7, 259/8, 259/9, południowo-wschodnie granice działek ew. nr 259/9, 252/4, 258/5, wschodnia granica działki ew. nr 257/2, północno-wschodnia granica działki ew. nr 258/6,
- od południa: południowe granice działek ew. nr 257/2, 256/2, 255/7, 254/12, 226/1, 226/2, 225/6, 225/4, 224/5, 224/4, 224/1, 223/4, 222/6, 222/4, 222/12, 222/11, 221/6, 221/24, 221/23, 221/22, 221/12,
- od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr 221/12, 221/11, 221/10, 221/9, 221/8, 221/53, 221/52, 221/51, 221/50, 221/49, 221/48, 221/47, 221/46, 221/45, 221/44, linia prosta od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 221/44 do północnej granicy działki ew. nr 216.

Zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 5 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: północna granica działki ew. nr 119/5, zachodnia i północna granica działki ew. nr 120/4,
- od wschodu: wschodnie granice działek ew. nr 120/6, 121, 123, 124,
- od południa: południowa granica działki ew. nr 124,
- od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr 123, 118/4, 119/6, 119/5.

Zgodnie z załącznikiem nr 6 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 6 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: północna granica działki ew. nr 450,
- od wschodu: wschodnie granice działek ew. nr 365, 366, północne granice działek ew. nr 441/3, 444/5, zachodnia, północna i wschodnia granica działki ew. nr 445,
- od południa i zachodu: południowe granice działek ew. nr 445, 444/6, 442, 441/3, 336, 382, 381/2, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 372, 371, 370, 369, 368, południowa i zachodnia granica działki ew. nr 359, południowa granica działki ew. nr 360.

Zgodnie z załącznikiem nr 7 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 7 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają granice działki ew. nr 771.

Zgodnie z załącznikiem nr 8 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 8 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają granice działki ew. nr 1404.

Zgodnie z załącznikiem nr 9 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 9 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: północne granice działek ew. nr 1476, 1474, 1473/2, 1473/1,
- od wschodu: wschodnie granice działek ew. nr 1473/1, 1473/2, południowa granica działki ew. nr 1473/2, wschodnia granica działki ew. nr 1474,
- od południa: południowe granice działek ew. nr 1474, 1475, 1476,
- od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 1476.

Zgodnie z załącznikiem nr 10 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 10 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają:

- od północy: północne granice działek ew. nr 1723, 1725/1, 1727/2, 1729, zachodnie granice działek ew. nr 1730/6, 1730/5, północna granica działki ew. nr 1730/5, zachodnie granice działek ew. nr 1628/5, 1628/4, 1628/2, północne granice działek ew. nr 1628/2, 1628/3, wschodnie granice działek 1628/3, 1628/4, północna granica działki ew. nr 2218/7, wschodnie granice działek ew. nr 2218/2, 2219/7, północna granica działki ew. nr 2220,
- od wschodu: linia prosta od północnej granicy działki ew. nr 2220, do południowej granicy działki ew. nr 2231,
- od południa: południowa granica działki ew. nr 2231, przez działkę ew. nr 2230, południowa granica działki ew. nr 2229, do zachodniej granicy działki ew. nr 2000, zachodnia granica działki

ew. nr 2000 (ul. Długa), południowe granice działek ew. nr 1628/8, 1629, 1731, wschodnia i południowa granica działki ew. nr 2667,

– od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr 2667, 1731, 1723.

Zgodnie z załącznikiem nr 11 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 11 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają granice działki ew. nr 1672.

Zgodnie z załącznikiem nr 12 do uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, obszar 12 planu obejmuje teren, którego granice wyznaczają granice działki ew. nr 1584.

Na obszarach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) przyjęty Uchwałą Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) przejęte Uchwałą Nr VI/52/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2011r.

2.2. Przeznaczenie terenu w projekcie planu

Sporządzany projekt planu ustala następujące funkcje:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) U – teren zabudowy usługowej,
- 4) UO – usługi oświaty,
- 5) PU – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- 6) P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- 7) ZL – teren lasu,
- 8) R – teren rolny,
- 9) WS – teren wód powierzchniowych,
- 10) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- 11) KDG – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 12) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 13) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 15) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2.3. Analiza rynku nieruchomości

Analizy rynku nieruchomości dokonano w obrębie gminy zapoznając się z transakcjami zawartymi w ostatnich latach w rejonie gminy Tłuszcz, a także z bieżącymi ofertami sprzedaży nieruchomości. Średnie ceny nieruchomości wahają się w zależności od lokalizacji, powierzchni, dostępności inwestycyjnej, uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stopnia

zagospodarowania działki. Ceny działek budowlanych w rejonie gminy Tłuszcz kształtują się średnio na poziomie ok. 90 zł/m², natomiast grunty rolne ok. 10 zł/m².

3. WYDATKI MIASTA

3.1. Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego, zawartego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyliczone zostały zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni (...)”.

Projekt planu zakłada utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz niewielkie korekty w układzie projektowanym zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

W granicach obszarów, które zostały przedstawione na załącznikach nr 1, 3, 5, 6, 7 do projektu planu, zmiany układu komunikacyjnego nie będą wiązały się z wyznaczeniem nowych, nieprojektowanych dotychczas dróg publicznych. Należy ocenić, że realizacja projektowanych dróg w graniach obszarów oznaczonych na ww. załącznikach graficznych została już przewidziana podczas procedury planistycznej obowiązującego planu, stąd nie wskazuje się wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi w granicach obszarów wskazanych w załącznikach nr 1, 3, 5, 6, 7 do projektu planu.

W granicach obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 2 przewiduje się nieznaczną modyfikację układu komunikacyjnego. Zrezygnowano z poprowadzenia dróg oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym: 124KD-D, 84KD-D, 85KD-D oraz obniżono klasę dróg 5KD-Z i 6KD-Z do dróg klasy lokalnej, dzięki czemu możliwe było ich zwężenie. Ponadto zrezygnowano z poprowadzenia fragmentu drogi 6KD-Z. Wprowadzono natomiast nowe rozwiązania – projektowane drogi publiczne: 4-2KDD, 4-3KDD, 4-3KDL. Przewiduje się, że realizacja dróg publicznych przewidzianych w projekcie planu nie przewyższy kosztu budowy dróg planowanych zgodnie z obowiązującym już planem. Należy również podkreślić, że gmina dotychczas nie wykupiła gruntów pod drogi, z których przebiegu zrezygnowano w projekcie planu, a środki na nie zarezerwowane mogą zostać skierowane na drogi w ich nowym przebiegu. W związku z powyższym w granicach analizowanego obszaru nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z budową układu drogowego.

W granicach obszaru przedstawionego na załączniku 4 do projektu planu przewiduje się poprowadzenie nowych dróg gminnych, w związku z czym występuje konieczność wykupu gruntów pod docelowo gminne drogi publiczne – klasy dojazdowej:

- drogę oznaczoną symbolem 1-1KDD o powierzchni ok. 5800 m²,
- drogę oznaczoną symbolem 1-2KDD o powierzchni ok. 3250 m².

Ww. tereny przylegają do gruntów budowlanych, w związku z czym wartość terenu do wykupu kształtuje się następująco:

$$9050 \text{ m}^2 \times 90 \text{ zł/m}^2 = 814\,500 \text{ zł}$$

Ogólna wartość wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi: **814 500 zł.**

3.2. Wydatki związane z budową układu drogowego

Konsekwencje finansowe, wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu miejscowego dla układu drogowego, podano dla ustalonych w planie dróg gminnych. Koszty te obejmują budowę ww. dróg, w tym kompleksową realizację elementów przekroju ulicznego tj. jezdni i chodników, w miejscach gdzie nie są one obecnie urządzone.

W granicach obszarów, które zostały przedstawione na załącznikach nr 1, 3, 5, 6, 7 do projektu planu, zmiany układu komunikacyjnego nie będą wiązały się z wyznaczeniem nowych, nieprojektowanych dotychczas dróg publicznych. Należy ocenić, że realizacja projektowanych dróg w graniach obszarów oznaczonych na ww. załącznikach graficznych została już przewidziana podczas procedury planistycznej obowiązującego planu, stąd nie wskazuje się wydatków związanych z budową układu komunikacyjnego w granicach obszarów wskazanych w załącznikach nr 1, 3, 5, 6, 7 do projektu planu.

W granicach obszaru przedstawionego na załączniku graficznym nr 2 przewiduje się nieznaczną modyfikację układu komunikacyjnego. Zrezygnowano z poprowadzenia dróg oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym: 124KD-D, 84KD-D, 85KD-D oraz obniżono klasę dróg 5KD-Z i 6KD-Z do dróg klasy lokalnej, dzięki czemu możliwe było ich nieznaczne zwężenie. Ponadto zrezygnowano z poprowadzenia fragmentu drogi 6KD-Z. Wprowadzono natomiast nowe rozwiązania – projektowane drogi publiczne: 4-2KDD, 4-3KDD, 4-3KDL. Przewiduje się, że realizacja dróg publicznych przewidzianych w projekcie planu nie przewyższy kosztu budowy dróg planowanych zgodnie z obowiązującym już planem. W związku z powyższym w granicach analizowanego obszaru nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z budową układu drogowego.

Koszty budowy ulic w granicach obszaru przedstawionego na załączniku 4 do projektu planu oszacowano przy następujących założeniach dotyczących cen jednostkowych: dla dróg klasy dojazdowej przyjęto kategorię ruchu KR1 – jezdnia szerokości 5,5 m, koszt budowy – 200 zł/m², dla nawierzchni chodnika wzmocnionego przyjęto cenę – 130 zł/m². Wyżej wymienione ceny wskaźnikowe przyjęto dla realizacji jezdni o określonej szerokości oraz jednostronnych chodników o szerokości 2,0 m.

Biorąc pod uwagę obecny stan urządzenia dróg gminnych w obszarze opracowania, dla dróg wskazanych w planie istnieje konieczność wybudowania jezdni oraz chodników o długości łącznej ok. 905 m.

Tabela 1 Szacunkowe koszty budowy elementów układu komunikacyjnego

Oznaczenie drogi w mpzp	Długość drogi i chodników [m]	Kategoria ruchu	Element drogi	Szerokość [m]	Koszt 1m ² [zł]	Koszt budowy [zł]
6-2KDD	580	KR1	jezdnia	5,5	200	638000
			chodnik	2	130	150800

6-3KDD	325	KR1	jezdnia	5,5	200	357500
			chodnik	2	130	84500
SUMA						1 230 800

Koszty budowy układu drogowego: **1 230 800 zł**

3.3. Wydatki związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Wszystkie obszary przeznaczane pod zabudowę w projekcie planu, określone na załącznikach 1, 2, 3, 5, 6, w obowiązujących dotychczas planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były pod zabudowę. Stąd zakłada się, że zadania z zakresu realizacji sieci infrastruktury na przedmiotowych terenach zostały już zaplanowane, a koszty ich realizacji uwzględnione podczas procedury planistycznej obowiązujących planów. W związku z powyższym nie wskazuje się wydatków związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych na załącznikach graficznych do uchwały nr 1, 2, 3, 5, 6.

W granicach obszaru określonego na załączniku nr 7 do uchwały przewiduje się nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Należy jednak mieć na uwadze, że będą one obsługiwane przez zaplanowane wcześniej (zgodnie z obowiązującym planem) drogi publiczne, a zatem infrastruktura techniczna w liniach rozgraniczających dróg była już przewidziana. W związku z powyższym nie wskazuje się wydatków związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych na załączniku graficznym nr 7.

W granicach terenu określonego na załączniku graficznym Nr 4 wprowadza się nowe tereny budowlane oraz nowe drogi publiczne. Należy ocenić, że uchwalenie procedowanego planu będzie wiązało się koniecznością realizacji infrastruktury technicznej obsługującej nowe tereny zabudowy. W niniejszej prognozie podjęto próbę szacunkowego określenia kosztów realizacji pełnego zakresu sieci infrastruktury dla ww. nowych terenów budowlanych wzdłuż projektowanych dróg publicznych. Po uwzględnieniu istniejących sieci infrastruktury technicznej środki finansowe na jej rozbudowę dla wszystkich wyznaczonych terenów budowlanych, w zależności od kosztu budowy poszczególnych sieci, należałoby przewidywać w następujący sposób:

Układ wodociagowy – zewnętrzna sieć wodociągowa wykonana z rur PE-HD DN 110 w gruncie kat. III:

$$905 \text{ mb} \times 265 \text{ zł/mb} = 239\,825 \text{ zł}$$

Układ kanalizacyjny – zewnętrzna sieć sanitarna grawitacyjna wykonana z rur PCV DN 200 w gruncie kat. III:

$$905 \text{ mb} \times 589 \text{ zł/mb} = 533\,045 \text{ zł}$$

Oświetlenie uliczne – zewnętrzna sieć oświetleniowa z oprawami sodowymi na słupach żelbetowych wykonana linią kablową (kabel ziemny YAKY 4x16 mm²):

$$905 \text{ mb} \times 170 \text{ zł/mb} = 153\,580 \text{ zł}$$

Ogólna wartość zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury: **926 720 zł**

4. DOCHODY MIASTA

4.1. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Uchwalenie planu wpływa bezpośrednio na wartość nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. utrzymuje wprowadzony przez ustawę z 1994 r. mechanizm wzajemnych rozliczeń między gminą i właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, dotkniętej skutkami ustaleń planu. Spadek wartości nieruchomości może stanowić podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela nieruchomości. Z kolei jej wzrost jest podstawą do obciążenia go opłatą, tzw. rentą planistyczną.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wartości wzrostu nieruchomości”.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi „różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem” (art. 37 ust. 1 ww. ustawy). Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Łączna powierzchnia gruntów, których przeznaczenie zostało w planie miejscowym zmienione na budowlane, wynosi ok. 61 345 m². W wyniku uchwalenia planu wartość tych terenów wzrosła. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Tłuszczu zobowiązana jest do określenia stawki procentowej renty planistycznej w wysokości nie większej niż 30%. W związku z powyższym stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowana uchwaleniem miejscowego planu została określona:

- dla terenów MN – 20%,
- dla terenów MNU, U, UO, PU, P - 30%.

Tereny MN:

$$(6645 \text{ m}^2 \times 90 \text{ zł/m}^2 - 6645 \text{ m}^2 \times 10 \text{ zł}) \times 20 \% = 106\,320 \text{ zł}$$

Tereny MNU, PU:

$$(54\,700 \text{ m}^2 \times 90 \text{ zł/m}^2 - 54\,700 \text{ m}^2 \times 10 \text{ zł}) \times 30 \% = 1\,312\,800 \text{ zł}$$

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto założenie, że w ciągu 5 lat od uchwalenia planu nastąpi sprzedaż ok. 50% powierzchni nowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Renta planistyczna: $1\,419\,120 \text{ zł} \times 0,5 = 709\,560 \text{ zł}$

4.2. Dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości

W związku z przyjęciem ustaleń planu miejscowego zmienione zostanie przeznaczenie części obszaru opracowania z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, składów i magazynów. Przeznaczenie terenów dotychczas użytkowanych rolniczo pod budownictwo spowoduje wzrost intensywności zabudowy, a co za tym idzie nastąpią istotne zmiany w podatku od nieruchomości (od gruntów i budynków).

Kwoty płaconego obecnie podatku rolnego na obszarze objętym planem, na terenach, które zmieniają przeznaczenie na cele nierolnicze, są tak niskie, że zostaną pominięte w obliczeniach. Ostateczne dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości muszą jednak uwzględnić i zostać pomniejszone o płacony obecnie podatek rolny od gruntów objętych zmianą przeznaczenia.

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto, że powyższe tereny zostaną zagospodarowane w ciągu 10 lat od wejścia w życie przedmiotowego planu i będą wykorzystywały 60% dopuszczalnych wskaźników zabudowy. Dla terenów MNU przyjęto założenie, że przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe będzie stanowiło po 50 % danego terenu. Podstawą wyliczeń wysokości stawek podatku od nieruchomości gruntowych oraz budynków jest uchwała Nr VIII.110.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości zmieniona uchwałą Nr XV.227.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII.110.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości. Zgodnie z tą uchwałą stawki podatku od budynków wynoszą:

- mieszkalnych – 0,6 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 19,23 zł od 1 m².

Obliczono wpływy do budżetu wynikające z zabudowania dotychczas niezagospodarowanych działek budowlanych. Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości wyniosą:

- od budynków mieszkalnych w granicach terenów MNU:
 $(46\,760,0\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,7 \times 0,6\text{ zł/m}^2) \times 0,6 = 5\,891,8\text{ zł}$
- od pozostałych budynków w granicach terenów MNU:
 $(46\,760,0\text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,7 \times 19,23\text{ zł/m}^2) \times 0,6 = 188\,830,6\text{ zł}$
- od budynków w granicach terenów MN:
 $(6645,0\text{ m}^2 \times 0,7 \times 0,6\text{ zł/m}^2) \times 0,6 = 1674,5\text{ zł}$
- od budynków w granicach terenu PU:
 $(7940,0\text{ m}^2 \times 0,5 \times 19,23\text{ zł/m}^2) \times 0,6 = 45\,805,9\text{ zł}$

Ogółem docelowy roczny wzrost podatku od nieruchomości: 242 203,1 zł

Proces inwestycyjny na terenie objętym planem będzie rozłożony w czasie, dlatego też przewiduje się, że dochody ze wzrostu podatku od nieruchomości będą narastać stopniowo i osiągną pełną wartość dopiero w 10 roku od uchwalenia planu.

Tabela 2 Zestawienie dochodów z podatku od nieruchomości w ciągu 10 lat

Lata	Roczne wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości [zł]	Skumulowane wartości wpływów [zł]
1	24 220,3	24 220,3
2	48 440,6	72 660,9
3	72 660,9	145 321,8
4	96 881,2	242 203,1
5	121 101,5	363 304,6
6	145 321,8	508 626,4
7	169 542,1	678 168,6
8	193 762,5	871 931,0
9	217 982,8	1 089 913,8
10	242 203,1	1 332 116,9

Dochód z podatku od nieruchomości po 10 latach od uchwalenia planu: **1 332 116,9 zł**

4.3. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

W związku z przyjęciem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wzrośnie ilość transakcji na obszarze nim objętym. Nastąpi więc wzrost podatku z tytułu zawartych nowych transakcji w formie aktów notarialnych tj. podatku od czynności cywilnoprawnych. Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto założenie, że w ciągu 10 lat od uchwalenia planu nastąpi sprzedaż ok. 50% powierzchni nowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową i usługi lub zabudowę produkcyjną, składy i magazyny.

$$(61\,345,0\text{ m}^2 \times 0,5 \times 90\text{ zł/m}^2 \times 0,02) = 55\,210,5\text{ zł}$$

Podatek od czynności cywilnoprawnych: **55 210,5 zł**

5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW

Tabela 3 Bilans wydatków i dochodów związanych z wejściem w życie zapisów planu

Nr	Wydatki – rodzaj inwestycji	Koszty realizacji
1	Wykup gruntów pod drogi	814 500,0
2	Budowa układu drogowego	1 230 800,0
3	Budowa infrastruktury technicznej	926 720,0
RAZEM		2 972 020,0
Nr	Dochody - źródła	Wartość
1	„Renta planistyczna” i adiacencka	709 560,0
2	Wzrost podatku od nieruchomości	242 203,1
3	Podatek od czynności cywilnoprawnych	55 210,5
RAZEM		865 061,6
SALDO		-1 965 046,4

6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE

Wielkości przyjęte do obliczeń w niniejszej prognozie mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji planu miejscowego.

Przedstawione w prognozie dochody stanowią przybliżoną wartość dochodów, jakie może uzyskać miasto w okresie 10 lat od uchwalenia planu. Dochody te mogą być wyższe lub niższe, w zależności od tempa zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz od ilości obiektów, które zostaną wybudowane.

Wydatki miasta związane są głównie z budową dróg, wykupem gruntów pod ich realizację, a także realizacją sieci infrastruktury technicznej. Wydatki te mogą być rozłożone w czasie i nie będą obciążać miasta zaraz po uchwaleniu planu. W związku z modernizacją i budową dróg oraz obiektów infrastruktury technicznej wartość nieruchomości niewątpliwie wzrośnie. Należy również spodziewać się wzrostu dochodów budżetu miasta związanych z zagospodarowaniem terenów – podatek od budynków.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w mieście, przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu zagospodarowania miasta oraz zwiększenia wartości nieruchomości. Zmuszą również obecnych właścicieli nieruchomości do większej dbałości o standard obiektów oraz otoczenia. Plan miejscowy niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji. Przyczyni się do rozwoju miasta oraz poprawy jakości życia jego mieszkańców.